



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
25	<p><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 10.09.2008</u></p> <p>In der obigen Angelegenheit ist die Industrie- und Handelskammer zu Kiel in die Vorbesprechung sowie in die abschließende Diskussion bei der Vorstellung des Teils Nahversorgung des Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster eingebunden worden.</p> <p>Die jetzt vorliegende Ausarbeitung des Büros Junker + Kruse wird in den Grundzügen von der Industrie- und Handelskammer zu Kiel ohne Einwendungen befürwortet. Ergänzend wären aber die Stadtteile Einfeld und Ruthenberg mit ihrem jeweiligen Nahversorgungsbereich in das Gesamtkonzept einzubinden, da hier dringend notwendige Entwicklungen in der nahen Zukunft erforderlich sein werden, um in diesen Stadtteilen eine ortsnahe Versorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen.</p> <p>Das für die Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an solitären Standorten ist eine Ausnahmeklausel definiert worden. Nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer zu Kiel sollte diese auch auf Nahversorgungszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten ebenfalls gelten, sofern diese unmittelbar der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Umfeld dienen. Eine entsprechende Ertüchtigung dieser Standorte sollte möglich sein, ohne dass aber diese Nahversorgungseinrichtungen sich zu multifunktionalen Einkaufsbereichen erweitern.</p>	<p><u>Die Anregung ist z. T. schon berücksichtigt.</u> Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (Teil Nahversorgung) ist für den Stadtteil Einfeld perspektivisch ein Nahversorgungsbereich dargestellt worden. D. h., dass Bestrebungen zur Entwicklung eines funktionierenden Nahversorgungsbereiches seitens der Stadt Neumünster unterstützt / befördert werden. Für den Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg ist zu konstatieren, dass es weder vom Einzelhandels- noch vom Dienstleistungsbesatz einen Kristallisationspunkt gibt, der zu einem (perspektivischen) Nahversorgungsbereich entwickelt werden könnte. Dies ist auch durch die randliche Lage der größeren Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil mit bedingt.</p> <p><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> In der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Nahversorgung) wird ein entsprechendes Kapitel (Textbaustein) aufgenommen, in dem solitäre Einzelhandelsstandorte in nicht integrierter Lage entsprechend thematisiert werden.</p>
81	<p><u>Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5, Landesplanung und Vermessungswesen – 03.09.2008</u></p> <p>Den Inhalt Ihres Schreibens vom 4. August 2008, mit dem Sie den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – Teil Nahversorgung – für die Stadt Neumünster gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – Teil Nahversorgung -, eine attraktive und möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet Neumünsters zu gewährleisten bzw. herzustellen, werden aus raumordnerischer Sicht unterstützt. Gegen die zur Erreichung dieser Ziele beabsichtigte Konzentration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ohne Einschränkungen auf die Innenstadt sowie bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² auf abgegrenzte „Zentrale Versorgungsbereiche“ bestehen von hieraus keine Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Begrenzung der Verkaufsfläche in den „Zentralen Ver-</p>	<p>Die vorgetragene Annahme ist richtig.</p>



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
86	<p>sorgungsbereichen“ auf max. 1.500 m² um eine Begrenzung je Einzelhandelsbetrieb handelt.</p> <p>Die gewählten Kriterien für eine ausnahmsweise Zuässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb der o. a. Bereiche (u. a. 35 %-Regel in einem 600-Meter-Radius ohne wesentliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit anderen Einzugsbereichen) werden von hieraus als geeignet angesehen, eine ausgewogene und verträgliche Gliederung der Nahversorgungseinrichtungen über das gesamte Stadtgebiet zu gewährleisten. Fraglich ist aber, ob eine transparente Beurteilung der Kriterien im Einzelfall ohne gutachterliche Unterstützung erfolgen kann.</p> <p>Der generelle Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Stadtrandlagen wird uneingeschränkt unterstützt. Die Zulassung von sog. „Convenience-Stores“ mit einem Umsatz von weniger als 10 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gebiet arbeitenden Bevölkerung wird auch aus hiesiger Sicht als unschädlich eingestuft. Auch hier ist aber fraglich, ob eine transparente Beurteilung der Kriterien im Einzelfall ohne gutachterliche Unterstützung erfolgen kann.</p> <p>Der vorliegende Konzeptentwurf wird bei konsequenter Anwendung die Voraussetzungen für ein funktionales Standortgefüge von Nahversorgungseinrichtungen schaffen und als Teil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster einen wichtigen Beitrag für eine geordnete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Neumünster insgesamt bieten.</p> <p><u>Handelsverband BAG Nord e. V. – 08.09.2007</u></p> <p>In der oben bezeichneten Angelegenheit danken wir für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.</p> <p>Gegen den Teil Nahversorgung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster erheben wir keine Einwendungen.</p> <p>Wir erlauben uns lediglich folgenden Hinweis: Am Ende des Grundsatzes 2 definiert das Konzept den Rahmen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche. Diese ausdrücklich als „Ausnahme“ deklarierte Öffnungsklausel erscheint uns plausibel. Sie sollte nach unserer Überzeugung auch für Nahversorgungszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten gelten, wenn diese für die Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung notwendig sind. Die „35%-Regel“ könnte nach unserem Dafürhalten auch für diese Standorte ausnahmsweise Anwendung finden, wenn ohne eine entsprechende „Ertüchtigung“ die Gefahr bestünde, dass die Nahversorgungseinrichtung nicht überlebensfähig ist.</p>	<p><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand sieht die Stadt Neumünster keine gravierenden Probleme bei der Beurteilung einzelner Kriterien; notfalls können z. B. Kaufkraftangaben bei Gutachtern auch nachträglich abgefragt bzw. direkt erworben werden.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand sieht die Stadt Neumünster keine gravierenden Probleme bei der Beurteilung einzelner Kriterien; notfalls können z. B. Kaufkraftangaben bei Gutachtern auch nachträglich abgefragt bzw. direkt erworben werden.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> In der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Nahversorgung) wird ein entsprechendes Kapitel (Textbaustein) aufgenommen, in dem solitäre Einzelhandelsstandorte in nicht integrierter Lage entsprechend thematisiert werden.</p>



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
89	<p><u>Stadtteilbeirat Gartenstadt – 03.09.2008</u></p> <p>Der Stadtteilbeirat setzt sich für eine Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Gartenstadt ein.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; sofern Möglichkeiten bestehen, wird seitens der Stadt Neumünster durch flankierende Maßnahmen eine Hilfestellung gegeben werden.</u></p>
89	<p><u>Stadtteilbeirat Gadeland – 23.09.2008</u></p> <p>Wir nehmen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neumünster Stellung:</p> <p>Im Stadtteilbeirat wurden Bedenken gegen das Konzept geäußert.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
89	<p><u>Stadtteilbeirat Faldera – 20.09.2008</u></p> <p>Das Konzept selbst ist zu begrüßen.</p> <p>Wir stellen für den Stadtteil Faldera fest, dass Faldera fußläufig schlecht versorgt ist (für Mitbürger / -innen ohne Auto bzw. für ältere und gehbehinderte Menschen).</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn bei Schließung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil die Stadt Anreize schafft, schnellstmöglich den jeweiligen Standort wiederzubeleben und zu sichern.</p>	<p><u>Die Feststellung des Stadtteilbeirates entspricht den Gegebenheiten; die Nahversorgungsstandorte im Stadtteil befinden sich alle in randlicher Lage.</u></p> <p><u>Der Anregung kann nur bedingt entsprochen werden.</u> Die Stadt Neumünster selbst hat keine direkte Möglichkeit, unternehmerisch in diesem Wirtschaftszweig tätig zu werden bzw. sind die Möglichkeiten der Einflussnahme auf Ansiedlungsvorhaben nur indirekter Art.</p>
98	<p><u>Fachdienst Rechtsabteilung – 11.08.2008</u></p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit regen wir an, zum Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes (Seite 10 f) auch die Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in die Betrachtung mit einzu beziehen, die <u>nicht</u> in den definierten Nahversorgungszentren liegen.</p>	<p><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> In der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Nahversorgung) wird ein entsprechendes Kapitel (Textbaustein) aufgenommen, in dem solitäre Einzelhandelsstandorte in nicht integrierter Lage entsprechend thematisiert werden.</p>
99	<p><u>Fachbereich VI, Fachdienst Stadtentwicklung und Zukunftsaufgaben – 18.09.2008</u></p> <p>Keine weiteren Anregungen, Anmerkungen, Bedenken.</p>	<p><u>Keine Anregungen vorgetragen.</u></p>
100	<p><u>Wirtschaftsagentur Neumünster – 10.09.2008</u></p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bereich der Nahversorgung.</p> <p>In den vergangenen Jahren haben wir eine anhaltende hohe Nachfrage nach Flächen für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere durch Discounter zu verzeichnen. Würden alle gewünschten Projekte</p>	<p><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen, sie spiegeln die allgemeine Entwicklung insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel wider.</u></p>



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>insbesondere auch in der gewünschten Verkaufsflächen- größe realisiert, müsste von erheblichen negativen Effekten für die städtebauliche Entwicklung, für den vorhandenen Einzelhandel in der Stadt Neumünster und vor allem für die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger ausgegangen werden. Schon heute ist der Wettbewerb im Lebensmittel- einzelhandel so groß, dass man in einigen Bereich durch- aus die Gefahr von Kannibalisierungseffekten sehen könnte.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit älter werdenden Bevölkerung ist es aber unabdingbar, besonders auch im Bereich der nah- versorgungsrelevanten Sortimente, für eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sorgen. Diesem Anliegen kommt das vorliegende Konzept aus unserer Sicht sehr gut nach. Dabei erscheint die Einrichtung zentraler Versorgungsbe- reiche (Nahversorgungszentren) sinnvoll. Die Beschreibung der vorhandenen Zentren ist zutreffend, allerdings aus un- serer Sicht nicht ganz vollständig: Zumindest der Stadtteil Einfeld sollte als Nahversorgungszentrum hinzugefügt wer- den. Um die Versorgung im Stadtteil zukünftig zu gewähr- leisten, könnte ggf. auch Ruthenberg einbezogen werden.</p> <p>Die Ausnahmeklausel für Nahversorgungsbetriebe in städte- baulich integrierten Lagen ist aus unserer Sicht zu begrüßen, ermöglicht sie doch die Nahversorgung der Bevölkerung auch in Bereichen in nicht unmittelbarer Nähe zu Nahver- sorgungszentren, ohne dass die Gefahr des Entstehens neuer Zentren gegeben wäre, was wiederum zu erheblichen Um- verteilungseffekten führen würde. Gegen solche Effekte bietet die Flächenbeschränkung einen sinnvollen Schutz. Wir befürworten auch die Beschränkung der Ausnahme- klausel auf städtebaulich integrierte Lagen, denn nur dort sehen wir in Neumünster derzeit die Notwendigkeit zur Nahversorgung.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet uns als Wirt- schaftsförderungsgesellschaft einen guten Rahmen und eine gute Handlungsanweisung für den Umgang mit Einzelhan- dels-Investoren.</p>	<p><u>Die Anregung ist z. T. schon berücksichtigt.</u> Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (Teil Nahversor- gung) ist für den Stadtteil Einfeld perspektivisch ein Nah- versorgungsbereich dargestellt worden. D. h., dass Bestre- bungen zur Entwicklung eines funktionierenden Nahversor- gungsbereiches seitens der Stadt Neumünster unterstützt / be- fördert werden. Für den Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg ist zu konstatieren, dass es weder vom Einzelhandels- noch vom Dienstleistungsbesatz einen Kristallisationspunkt gibt, der zu einem (perspektivischen) Nahversorgungsbereich ent- wickelt werden könnte. Dies ist auch durch die randliche Lage der größeren Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil mit bedingt.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u></p>
101	<u>Kreishandwerkerschaft</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.